



Pilootgroep: Bouwshift en Groenblauw

Datum: 5 oktober 2021 (in Brussel)

Aanwezigen:

| | |
|----------------------|----------------------------|
| Liesbeth Van Damme | Departement Omgeving – BJO |
| Cedric Heerman | stad Turnhout |
| Ben Michiels | Gemeente Asse |
| Inge Coelmont | Departement Omgeving – GOP |
| Jan Masquelin | Stad Deinze |
| Martijn Tabak | Gemeente Pelt |
| Karel Vercruyse | Leiedal |
| Wolf Rysbrack | Provincie Vlaams-Brabant |
| Griet Beuckelaers | Aquafin |
| Jo Decoster | Horizon+ |
| Cindy Verhulst | gemeente Zwijndrecht |
| Geert Stichelbaut | Departement Omgeving - PBM |
| Lucas Cools | Stad Geel |
| Caroline Boers | gemeente Zemst |
| Sandrien Luytens | Stad Mechelen |
| Stein Geuens | Stad Herentals |
| Tom Cooremans | Departement Omgeving – BJO |
| An Maeyens | Departement Omgeving – BJO |
| Emilie Verwimp | Departement Omgeving – BJO |
| Koen Grootaert | Departement Omgeving – GOP |
| Steven Hoornaert | VENECO |
| Wolfgang Vandevyvere | Departement Omgeving – BJO |
| Gilke Pée | Departement Omgeving – BJO |
| Anke Van Caudenberg | Departement Omgeving – BJO |
| Wendy Van Dijck | Departement Omgeving – BJO |
| Kathelijne Toebak | Departement Omgeving – BJO |
| Corinne Lison | Departement Omgeving – BJO |
| Marleen Duflos | Departement Omgeving - BJO |

AGENDA

13u30 overzicht van instrumenten om bebouwbare bestemmingen te vrijwaren van bebouwing (Wolfgang Vandevyvere)

14u-16u ervaringsuitwisseling in workshops rond de 6 besproken instrumenten



DENKPISTES EN LEERPUNTEN UIT DE BESPREKING

Afstand van planschade:

- Idee om dit toe te passen in verschillende gemeenten bij de ontwikkeling van woonreservegebieden: minstens 50% te behouden als groene ruimte, afstand van planschade in geval de ontwikkelingsmogelijkheden op het deel dat wel nog kan ontwikkeld worden, verhogen (verdubbelen of meer). Dit met een eerlijke verdeelsleutel tussen de eigenaars.
- Eenzijdige verbintenis voor afstand tot planschade. Wat indien dit met nieuwe regelgeving (Instrumentendecreet) via administratieve procedure verloopt i.p.v. via een rechtbank? Vormt dit een probleem voor de juridische robuustheid van de verbintenis?
 - Eerste zichtsbeoordeling: aanpak blijft bruikbaar. Planschade zal nog altijd gevraagd moeten worden. Gemeente zou, op grond van de verbintenis om geen planschade te vragen, terugbetaling kunnen vorderen via de rechtbank wanneer men toch planschade zou vragen en krijgen.
- Wanneer de gemeente het beheer (en eventueel ook de aanleg) van de groene ruimte op zich zal nemen, zal de grond moeten afgestaan worden door de eigenaar. Hierbij zijn twee mogelijkheden: ofwel louter grondafstand vragen, ofwel vragen dat de groene ruimte ingericht wordt vooraleer ze wordt overgedragen.
- Hoe zit het met proportionaliteit in geval van afstand van planschade én grondafstand als last?
 - Proportionaliteit van de last wordt in het ruimere plaatje bekeken, en er wordt dus bijv. ook rekening mee gehouden dat men n.a.v. het RUP geen planschade heeft gevraagd/verkregen voor gronden die later in het vergunningenbeleid het voorwerp uitmaken van een last (grondafstand, al dan niet na aanleg/inrichting). Mee te nemen in voorbesprekingen met eigenaar/ontwikkelaar.
 - Stedenbouwkundige lasten kan je niet koppelen aan een RUP. Een onteigeningsplan kan je wel aan een RUP koppelen, maar dat is dan geen stedenbouwkundige last want het is onafhankelijk van de eigenaar. Bij een vergunning kan je wel met stedenbouwkundige lasten werken.
- Wat als één eigenaar moeilijk doet? Moet je dan gaan onteigenen?
 - Je zou in bepaalde gevallen gebruik kunnen maken van het instrument herverkaveling uit kracht van wet, de herverkaveling kan opgelegd worden indien de over- of onderbedeling niet meer dan 5% bedraagt (art. 2.1.29 via art. 2.1.65, §5 [Decreet Landinrichting](#)).
 - Maar als het gaat over het voorzien van groen en één eigenaar wil niet mee, is het inderdaad moeilijk.
- Wanneer moet dit uiterlijk gebeuren?
 - Best vooraleer RUP voorlopig wordt vastgesteld
 - Juridisch laten ondersteunen voor de formulering
 - Kopie vragen van de verbintenis of overeenkomst als gemeente
- Planschade gekoppeld aan persoon?
 - Komt toe aan degene die eigenaar is op moment van vaststelling van het RUP.



- Indien er verkocht wordt voor de definitieve vaststelling, moet in de akte tussen verkoper en koper bedongen worden dat koper ook afstand van planschade doet. Je zal hier als gemeente dus wel alert voor moeten zijn – dat kan bijv. door bij de initiële verbintenis tot afstand van het vorderingsrecht een bijkomende verbintenis op te nemen dat eventuele verkopen gepaard moeten gaan met beding dat koper ook afstand doet. Bij verkoop na definitieve vaststelling stelt het probleem zich dus niet: het is dan de verkoper (die eerder de afstand deed) die de principieel gerechtigde op planschade is, en de verkoop zal normalerwijze gebeurd zijn aan een prijs die rekening houdt met de ondertussen definitief vastgestelde nieuwe bestemming.
- Vaak toegepast?
 - Eén geval gekend, er wordt wellicht her en der met de idee gespeeld
- Er zijn wel wat onderhandelingsargumenten vanuit de huidige instrumenten:
 - Enkel recht op planschade voor de eerste 50 meter achter de uitgeruste weg.
 - Als eigenaar nog gronden heeft in de omgeving die voordeel hebben van het RUP, dan kan je de planschade betwisten.
- Het gaat makkelijker in een woonuitbreidingsgebied dan in woongebied.

Hoe krijg je groenblauw ingebracht op plaatsen waar je verdichting wil hebben? Kan je hierover onderhandelen? Vraag naar strengere regels.

- Je kan het opvangen met een lastenbeleid bij vergunningen.
- Ervaring dat ontwikkelaars het niet als een overdreven grote last ervaren. Voor hen gaat het vooral over welke ontwikkelingsmogelijkheden ze hebben.
- Streng zijn op stukken die nog bebouwd moeten worden. Bv. werken met een roodgroene overdruk: je mag enkel ontwikkelen als je ook open ruimte voorziet.
- Gewestelijke verordening hemelwater herzien (adviezen zijn soms strenger dan de verordening), vrijgestelde verharding herbekijken ...
- Bepaalde gronden onbebouwd houden moet juridisch correct gebeuren:
 - Opletten voor foutaansprakelijkheid als je langdurig blijft stellen dat woongebied niet bebouwbaar is. Je kan als overheid geen vergunningen blijven weigeren, zonder tot een herbestemming over te gaan.
 - Een bestemming “bevrozen” is juridisch problematisch.
 - BGO kan enkel gebruikt worden in opportuiniteitsbeoordeling, niet voor legaliteitstoets.
- Je zou kunnen werken met een baseline die bepaalt wat sowieso kan, waar je normaal een vergunning voor zou kunnen krijgen. Wil je meer kan dat overwogen worden, maar dan moet je er iets voor teruggeven (bv het volledige perceel verduurzamen). Dit kan dan als onderhandelingsstrategie ingezet worden. Juridisch zou de baseline via een verordening kunnen vastgelegd worden.
- Het wordt steeds moeilijker om kwalitatief wonen (vraag naar groen) en voldoende dichtheid te verzoenen. Zie bv. de discussie rond het bosje (De Sterre) in Gent: nood aan groen enerzijds, nood aan betaalbare studentenhuisvesting anderzijds. Het is een genuanceerde discussie.



- Het is niet makkelijk om verschillende eigenaars te laten samenwerken. Je kan ook opteren voor een SOK (stedenbouwkundige ontwikkelingskost). Elke eigenaar krijgt dan een financiële last opgelegd i.f.v. wat hij kan ontwikkelen en doet tegelijk grondafstand.
- Het is belangrijk dat de financiële opbrengst duidelijk is voor de verschillende eigenaars. Wanneer dit niet zo is, zal het moeilijker zijn om mensen mee te krijgen.
- Ontwikkelaar betaalt voor grond op basis van wat hij in de toekomst kan realiseren
- In Mechelen is een groennorm onderdeel van de algemene bouwverordening. Het biedt een belangrijk houvast in onderhandeling met ontwikkelaars. Het garandeert groene aaneengesloten buitenruimtes bij bv ontwikkeling binnengebieden. Het groen houden binnen de verdichtingsopgave is belangrijk aandachtspunt.

Beheer van de groenblauwe ruimtes (wadi's, groenzones ...):

- Stad/gemeente kan de bewuste keuze maken om dit steeds op te nemen in het publiek domein, vanuit de overtuiging dat deze ruimtes ten dienste van alle (huidige én nieuwe) bewoners moeten staan en niet enkel voor de bewoners binnen het projectgebied. Bovendien kunnen ze een rol spelen in de waterhuishouding (bv. wadi's)
- Voor kleinere gemeenten is het echter soms moeilijk om voor al het onderhoud van de groene ruimten in te staan, dus worden deze ruimtes soms ook semi-publiek i.p.v. over te dragen naar publiek domein. Deze semi-publieke ruimtes worden dan in mede-eigendom (van de omliggende eigenaars) gehouden en beheerd.
- Semi-publiek werkt soms goed (collectieve verantwoordelijkheid mede-eigenaars), maar houdt wel steeds het risico in dat het toch afgesloten wordt waardoor het voordeel voor het publiek wegvalt.

Hoe pak je een grondcoalitie best aan?

- Heel veel onderhandelen, been stijf houden, actief mee bezig zijn als stad. Krijtlijnen geven waarbinnen kan ontwikkeld worden.
- Gezamenlijke visie en financieel plan: overeenkomen om samen naar het gebied te kijken, aansturen op besef dat iedereen er voordeel uit zal krijgen en wat dan dit voordeel is.
- Financiële injectie om het studiewerk (ruimtelijk en financieel) te kunnen doen. Prefinanciering doen als stad zodat snel van start kan worden gegaan.
- Opmaak masterplan (krijtlijnen), eventueel onder begeleiding van een studiebureau
- Juridische ondersteuning voor opmaak overeenkomsten. Eigenaars ontzorgen: het gebied 'in de markt' zetten (vrije marktoproep) en de ontwikkelingsrechten overdragen aan een ontwikkelaar (opstalrecht).
- Werken via een vennootschap kan voordelen hebben. Fiscaal, omdat minder belastingen te betalen zijn bij overdracht eigendom. En het kan een onevenredige verdeling tussen bebouwbare en onbebouwbare percelen 'uitvlakken'. Dit houdt wel in dat alle eigenaars akkoord moeten zijn dat iedereen zijn grond aan dezelfde prijs per vierkante meter in de vennootschap steekt. Dit laatste kan een struikelblok zijn. Waarschijnlijk is het werken met overeenkomsten of herverkaveling makkelijker.



Herbestemming via RUP:

- De gemeente Zemst voerde eerst een aankoopbeleid om een te herbestemmen WUG in Hofstade als gemeente te verwerven. Een beperkt deel bleef wel behouden voor ontwikkeling ifv doelgroepenbeleid.
- In de regio waar VENECO actief is, zijn diverse gemeenten (Nazareth, Merelbeke, Evergem) al gestart met de herbestemming van WUG. Ze hebben hier extra tempo achter gezet toen de wijziging van de planschade met het instrumentendecreet werd aangekondigd. De RUP's zijn nu in ontwerp en zullen onder de oude planschaderegeling vallen. Over deze overgangsregeling is overleg gevoerd met het kabinet. Probleem waar VENECO op stuit zijn de vage uitspraken in structuurplannen die een onvoldoende sterke basis vormen voor de opmaak van open ruimte RUP's. Sommige gemeenten moeten daarom eerst een ruimtelijk beleidsplan opmaken of hopen op concrete aanknopingspunten in snellere provinciale of Vlaamse ruimtelijke beleidsplanning.
- In Gavere ligt 30 ha WUG bij het station, deels in eigendom van een SHM die mee is gegaan in de redenering om een beperkt stuk te ontwikkelen en af te zien van planschade voor de rest. Is gegaan via rechtstreekse vergunning met grondafstand voor groene gedeelte.
- Mechelen heeft zich wel laten afremmen door de aangekondigde planschadeverhoging. De herbestemming van een WUG in Leest is hierdoor niet doorgevoerd. De stad heeft hier nu spijt van, omdat er achteraf gezien genoeg tijd was om de herbestemming onder oude planschaderegeling door te voeren. De case is interessant om mee te nemen in de Vlaamse oefening rond woonreservegebieden in eigendom van SHM's.
- Zwijndrecht wil een stuk open ruimte bestemmen via RUP Boskouter, maar wacht (al zéér lang) op een delegatie van de planningsbevoegdheid door Vlaanderen.
- In Pelt wordt, gekoppeld aan de Vlaamse oefening inzake omgaan met WUG van SHM, onderzocht hoe het WUG Schutterijstraat gevrijwaard kan worden. Er zijn in het verleden engagementen aangegaan met de SHM, voor realisatie sociale koopwoningen i.f.v. het behalen van het BSO. De gemeente is vandaag vanuit ruimtelijk oogpunt geen voorstander meer van bebouwing van het gebied. Bovendien heeft de SHM nu een veel grootschaligere ontwikkeling voor ogen. De gemeente heeft weinig ruilgronden in eigendom en wil die niet volledig inzetten voor woningbouw. Er ligt immers ook de opgave om groenblauwe dooradering te realiseren. Pelt brengt in dat de buurgemeente Hamont-Achel wel nog volop gaat voor ontwikkelen van WUG, wat de inspanningen van Pelt om te gaan voor bouwshift en kernversterking te niet doet. Een regionale benadering is belangrijk.
- In Tervuren richt men zich op de verdichting van gedateerde (sociale) verkavelingswijken, de ontwikkeling van nieuwe WUG door een SHM, conform masterplan, wordt voorlopig geblokkeerd.
- Zemst heeft een visie (vandaag gehanteerd als BGO) op landelijke woonfragmenten die wordt vertaald in een RUP of verordening (het meest geschikte instrument wordt nader onderzocht). De essentie is dat er in landelijke gebieden maximaal 1 woning op een bestaand perceel mag opgericht worden, en dat dus geen verder verkavelen mogelijk is.
- Kaprijke maakte woonplan op met differentiatie in verdichting, te vertaling in een contour-RUP. In linten bijvoorbeeld zijn appartementen en aaneengesloten ééngezinswoningen niet langer wenselijk.



- Herentals onderzoekt een gefaseerde ontwikkeling in de stationsomgeving (Wuyltsbergen – Poederkot). Het idee is in fases (gekoppeld aan mobiliteitsmaatregelen) te laten bebouwen aan de randen en centraal een parkstructuur te voorzien. Ze twijfelen om hiervoor een RUP op te maken, is het nodig? Algemeen advies van de aanwezige ambtenaren is om een RUP alleen te maken als het nodig is, voor herbestemmingen dus, en het instrument verder te vermijden. Je kan ook via een overeenkomst garanties krijgen over zones die groen moeten blijven, of die zones verwerven in het openbaar domein.
- Problematiek VSGB en andere afgebakende stedelijke gebieden: er zijn grote lappen woongebied bij bestemd waar de gemeente geen vat op heeft.
- Er is een steeds grotere discrepantie tussen jaren '70 visie en de huidige. Kan het gewestplan niet herzien worden? Men zou ervoor kunnen opteren een deel van de woonreservegebieden in één beweging te herbestemmen, zoals met het Duinendecreet.
- In realiteit valt de planschade in veel gevallen heel erg mee (langs uitgeruste weg), ook wordt ze maar in een beperkt aantal gevallen echt gevorderd. Gemeenten laten zich hierdoor mogelijk te veel afschrikken. Nu opstarten blijft wel risicovol omdat nog steeds onzeker is waar het instrumentendecreet naartoe gaat. Gemeentebesturen kunnen op basis van concreet cijfermateriaal – hoeveel kan ons dit kosten – wel overtuigd worden. De bevolking is ook meestal voorstander van behoud open ruimte, alleen de eigenaars zijn tegen. Een voordeel van de ontwerp-regeling in het instrumentendecreet is dat de landcommissie duidelijk zal zijn over de hoogte van de planschade.
- We richten ons nu sterk op de WUG, er ligt ook een grote herbestemmingsopgave in woongebied. Advies is om het gefaseerd aan te pakken, je prioriteiten te stellen. Ook van Vlaanderen wordt een bijdrage in deze opgave verwacht.
- Subsidie RUP is belangrijk, moet ondersteund worden, RUP is het meest robuuste en eerlijke instrument (eerlijk naar eigenaars, draagvlak voor herbestemmen groeit).

Herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil:

- Gemeenten vinden het een complex en arbeidsintensief systeem waar ze liever niet aan beginnen zonder heel actieve ondersteuning van hogere overheden. Er is de vaststelling dat de VLM die ondersteuning in realiteit ook niet kan bieden.
- Planschade neutraliseren is hier het grote voordeel. Maar het plaatje van herschikking in woonlint klopt financieel op eerste zich niet. Een woonkavel met zicht op open ruimte is veel meer waard dan een kavel in een dener woonproject.
- Aankoopbeleid is handiger, maar duurder. Of gewoon herbestemmen en de planschade betalen.
- Mensen lossen 'hun eigen perceel' niet, het lukt een ontwikkelaar soms beter om te onderhandelen dan de overheid. Mensen vragen snel een vergunning aan als er aan hun bouwperceel geraakt dreigt te worden.

Strategisch aankoopbeleid – open ruimte fonds:

- Je zou je als gemeente strategisch kunnen inkopen in bepaalde gebieden om zo mee te kunnen sturen op de ontwikkeling.



- Voor gronden in de binnenstad is het echter niet altijd evident om te weten wat de goede houding is: een RUP maken of wachten tot het op de markt komt en dan kopen?
- De timing en strategie is ook belangrijk. Als je als gemeente enkel deze gronden koopt die onbebouwbaar zullen blijven in de uiteindelijke ontwikkeling, zorgt dat er uiteraard wel voor dat deze zeker niet bebouwd worden maar kan je anderzijds niet mee profiteren van opbrengsten.
- Sommige gemeenten (bv Zemst en Mechelen) kopen (in beperkte mate) zonevreemde woningen op, verhuren die een tijdje om de kosten terug te verdienen en breken ze dan af
- Belasting op appartementen zoals in Wuustwezel wordt een goed idee gevonden. Wel stelt zich de vraag of je eigenlijk niet nog beter vrijstaande woningen extra kan belasten, die kosten maatschappelijk gezien eigenlijk meer. Oud-Heverlee heeft ook een aankoopbeleid op basis van een belasting op meergezinswoningen.
- Veel ambtenaren aanwezig hebben geen idee hoe hun gemeente het open ruimte fonds besteedt. De gemeenten in de Horizon+-regio zetten het wel degelijk in voor aankoop van gronden. Zemst koopt ook selectief gronden (en woningen) aan in beekvalleien met dit fonds. Mechelen richt zich hoofdzakelijk op braakliggende percelen om te bebossen. Deinze heeft recent leegstaande varkensstallen aangekocht om af te breken. De aanwezige gemeenten vinden het een gemiste kans dat Vlaanderen niet beter stuurt op de besteding van deze middelen. Hier kan veel planschade mee betaald worden. Het is best een grote pot die wisselt naargelang je meer open ruimte bezit (enkele 100.000 euro per jaar).
- Zemst en Mechelen verankeren een voorkooprecht in RUP's.
- Algemeen wordt gevoeld dat een gemeentelijk aankoopbeleid, volgens gestelde prioriteiten, een haalbare aanpak is.